

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ КАК ИНСТРУМЕНТА ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

А.А. Артемьев, И.А. Лепехин, О.Е. Лазарев

© Артемьев А.А., Лепехин И.А.,
Лазарев О.Е., 2025

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы проведения комплексных кадастровых работ как инструмента, направленного на повышение эффективности управления недвижимостью. Указано, что эти работы отличаются масштабностью, так как затрагивают комплекс территории, т. е. не ограничены проведением учета отдельно взятого земельного участка или объекта капитального строительства. Проведен анализ факторов, влияющих на качество реализации указанных работ в Тверском регионе. Отмечены показатели и критерии оценки эффективности комплексных кадастровых работ. Обозначены основные направления оптимизации процесса проведения комплексных кадастровых работ.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, показатели оценки, эффективность, оптимизация, проведение, объект недвижимости, граница, кадастровая деятельность, земельный участок.

Кадастровые работы, особенно комплексные, необходимо рассматривать как инструмент, с помощью которого можно упорядочить границы объектов недвижимости, осуществить территориальное планирование и повысить эффективность использования обозначенной группы объектов планирования. В свою очередь, актуальность проведения комплексных кадастровых работ (ККР) определяется тем, что эти работы отличаются масштабностью. Они также характеризуются «компактностью» решаемых экономических, правовых, временных и социальных задач; при реализации данных работ улучшаются качество и результативность выполнения кадастровых мероприятий по сравнению с точечными кадастровыми работами; ККР обеспечивают полноту и достоверность сведений о земельных участках и объектах недвижимости, что способствует повышению действенности применения последних, упрощению внесения указанных сведений в кадастры недвижимости и регистрации прав, минимизации финансовых издержек правообладателей, сокращению числа споров о границах объектов недвижимости, а также возрастанию результативности управления недвижимостью.

Как показывают проведенные исследования, показатели и критерии эффективности ККР можно разделить на несколько групп (таблица) [5–9].

Показатели и критерии оценки эффективности ККР

Показатели	Критерии оценки
Экономические	Затраты на выполнение кадастровых работ; соотношение стоимости работ и их результатов в виде доходов, полученных от последующего использования земель; сроки окупаемости проекта. Комплексные кадастровые работы могут привести как к сокращению издержек при управлении земельными ресурсами, так и к увеличению доходов государства или инвесторов за счет повышения кадастровой стоимости объектов, налоговых поступлений и активизации рынка недвижимости
Качество кадастровых данных	Полнота, точность и достоверность сведений, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)
Техническая эффективность	Использование современных геодезических технологий и программного обеспечения, которые позволяют ускорить сбор, обработку и обновление данных, а также повышают общую точность и минимизируют вероятность возникновения ошибок в кадастровых данных
Временные показатели	Продолжительность выполнения работ в сравнении с установленными сроками и нормативами
Социальная и правовая эффективность	Улучшение возможностей граждан и организаций по оформлению прав на недвижимость, сокращению числа имущественных споров и обеспечению прозрачности информации о землях и недвижимости
Институциональная устойчивость	Эффективность ККР (напрямую связана с уровнем координации между различными органами власти). Успешная реализация ККР включает обеспечение согласованности всех участников процесса. Прозрачность процедур
Региональная и территориальная особенности	Природные условия (климат, рельеф); плотность застройки; наличие земель, подверженных рискам (вероятность оползня, затопления); социально-экономические условия в регионе

Эффективность и экономическая значимость ККР напрямую зависят от степени точности, полноты собранных и обработанных сведений.

Качественные кадастровые данные включают исчерпывающую и актуальную информацию о местоположении, характеристиках объектов недвижимости и их правовом статусе. Ошибки в этих данных могут негативно сказаться на последующем использовании кадастровой информации, применении земельных ресурсов, а также привести к увеличению числа споров.

Ускоренный процесс выполнения работ при сохранении должного качества является критерием, который отражает организационную действенность проекта и качество управления объектами недвижимости.

Социальная и правовая действенность отражает влияние ККР на улучшение качества территориального планирования, повышение уровня жизни населения, говорит о совершенствовании правового регулирования в сфере земельных отношений.

Одним из значимых параметров оценки ККР выступает учет особенностей регионов. Эффективность проведения ККР может варьироваться в зависимости от сложности и масштаба территориальных объектов недвижимости, ценности и количества земли.

Выделение и анализ обозначенных показателей и критериев служат важными этапами при оценке результативности реализации ККР, а также воздействия этих работ на развитие системы земельно-имущественных отношений. Данные действия способствуют оптимизации управления земельными ресурсами и улучшению качества сведений, содержащихся в ЕГРН [1].

Прозрачное и рационально организованное проведение кадастровых работ ведет к повышению эффективности землепользования, стимулирует прогресс рынка недвижимости и укрепляет правовую безопасность собственности. Интеграция новейших технологий и учет региональных факторов дают возможность создать оптимальные условия для долгосрочного развития земельно-имущественных отношений на конкретной территории.

Проанализировав опыт проведения ККР на территории Тверской области, можно сделать вывод, что после внесения сведений в ЕГРН на основании карты-плана территорий выявляются кадастровые кварталы со значительным количеством земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС) без координатного описания границ характерных точек, что указывает на снижение результативности и эффективности проведенных ККР [4, 5].

После проведения ККР в кадастровых кварталах не должно оставаться земельных участков и ОКС без границ и без установленных прав. Это нужно принимать во внимание при выборе указанных кварталов заказчиками ККР, так как в случае невозможности проведения эффективных и результативных работ необходимо заменять кадастровые кварталы.

К основным причинам снижения эффективности проведения ККР на территории Тверской области можно отнести:

1) отсутствие согласия собственника на уменьшение площади более чем на 10 %, что требует дополнительного времени на получение данного согласия;

2) выявление самозахвата или отсутствие документов, устанавливающих или подтверждающих право пользования земельным участком; в случае уточнения границ площадь земельного участка увеличится более чем на 10 % или на минимальный размер, что противоречит действующему законодательству (в Управление Росреестра по Тверской области и заказчику работ направляется информация о выявленных нарушениях; данный момент регламентирован ст. 42.1 ч. 4.1 Федерального закона № 221-ФЗ [2]);

3) увеличение площади земельного участка в результате исправления реестровой ошибки более чем на минимальный размер или 10 % от площади, содержащейся в ЕГРН до уточнения границ;

4) недостаточную работу по привязке объектов недвижимости в кадастровом квартале по месту расположения в случае, когда выявлены объекты недвижимости в другом кадастровом квартале, не участвующем в ККР. Описанную проблему необходимо устранять в рамках работ по верификации сведений ЕГРН до проведения последней согласительной комиссии;

5) вялое выявление правообладателей в соответствии с положениями Федерального закона № 518-ФЗ [5, 9]. Считаем, что их выявление должно осуществляться в подготовительный период ККР;

6) недостаточное выполнение снятия с учета ОКС (сгоревших, разрушенных и т. д.) согласно положениям Федерального закона № 518-ФЗ [5, 9]. Указанную проблему следует устранять в подготовительный период ККР;

7) наличие дублирующих сведений об объектах недвижимости (данные сведения не исключены из ЕГРН заказчиками ККР).

Выявленные критерии эффективности ККР не только позволяют объективно оценить качество и результативность выполненных мероприятий, но и в случае учета их при проведении ККР способствуют предотвращению негативных последствий.

Изложенное выше дает возможность сделать вывод, что необходимо продолжить оптимизацию процесса проведения ККР для повышения эффективности последних, сокращения временных и материальных затрат, а также увеличения точности и улучшения качества проводимых мероприятий. Действенная организация ККР играет главную роль в современных условиях, так как существующие недостатки могут привести к неопределенности в имущественных правах, росту социального напряжения и появлению ошибок в кадастровой информации.

Считаем, что оптимизация процесса ККР должна быть комплексной. Ее нужно осуществлять по направлениям:

1) нормативно-правовому. Необходимы уточнение и дополнение действующего законодательства, регулирующего проведение ККР. Это позволит упростить процедуру согласования, осуществить стандартизацию методов геодезической и кадастровой съемки, а также устраниить правовые пробелы, которые порождают сложности на практике;

2) организационному. Следует развивать координацию между участниками ККР (кадастровыми инженерами, органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, собственниками и пользователями земель). Разработка четкого алгоритма взаимодействия всех сторон, участвующих в ККР, даст возможность минимизировать задержки в процессе проведения работ. Важно также внедрять принципы проектного управления при планировании и осуществлении ККР;

3) техническому. Нужно поощрять использование современных технологий (например, беспилотных летательных аппаратов для аэрофотосъемки, высокоточных глобальных навигационных спутниковых систем для определения местоположения объекта в любой точке земной поверхности, что позволяет значительно повысить точность фиксируемых данных). Использование таких технологий не только сокращает сроки проведения работ, но и минимизирует вероятность возникновения ошибок;

4) информационному. Указанное направление вытекает из необходимости совершенствования единого цифрового пространства данных об объектах недвижимости. Интеграция хранящейся информации в ЕГРН и ее синхронизация с другими государственными информационными системами, обеспечение открытого доступа к общим данным для специалистов с целью повышения прозрачности процесса и исключения дублирования работ будут способствовать улучшению качества ККР и сокращению времени их проведения. Важно также создание системы мониторинга актуальности данных, позволяющей своевременно корректировать сведения в случае изменений.

Таким образом, оптимизация процесса ККР предполагает сочетание нормативно-правовых изменений, технологических инноваций и совершенствования организационной структуры. Комплексный подход к решению описанной задачи создаст условия для увеличения эффективности работы кадастровой системы, ускорения регистрации прав собственности, а также стимулирует устойчивое развитие территорий за счет возрастания действенности управления недвижимостью. В свою очередь, учет ключевых показателей, к которым относятся правовая, социально-экономическая, техническая и другие составляющие, обеспечит всесторонний подход к анализу результативности, а значит, произойдут оптимизация процессов управления земельными ресурсами и иной

недвижимостью, повышение прозрачности кадастровой деятельности, а также укрепление правовой защищенности собственников недвижимости.

Комплексный подход к развитию ККР создаст основу для рационального и устойчивого использования недвижимости, что особенно актуально в условиях современного социально-экономического развития территорий и необходимости повышения эффективности управления ими.

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 20.02.2025).
2. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 20.02.2025).
3. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных»: Постановление Правительства Рос. Федерации от 01.12.2021 № 2148. URL: <https://base.garant.ru/403170285/> (дата обращения: 20.02.2025).
4. Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Тверской области: Постановление Правительства Тверской области от 27.02.2020 № 62-пп. URL: <https://docs.cntd.ru/document/561773040> (дата обращения: 20.02.2025).
5. Железов С.А., Артемьев А.А., Лепехин И.А. Роль комплексных кадастровых работ в управлении недвижимостью. Проблемы и перспективы развития // Строительство и землеустройство: современное состояние и перспективы развития: материалы Всероссийской научно-практической конференции, Тверь, 28 мая 2024 г. / под ред. А.А. Артемьева. Тверь: ТвГТУ, 2024. С. 62–72.
6. Будагов И.В., Кравченко Э.В. Управление проектами в землеустройстве и кадастрах: учебное пособие. Краснодар: КубГТУ, 2022. 175 с.
7. Тихонова К.В., Горяйнова А.А. Внедрение в Единый государственный реестр недвижимости новых методик формирования и корректировки сведений. Комплексные кадастровые работы // Экономика и экология территориальных образований. 2022. № 3. С. 15–23.
8. Гилева Л.Н., Махт В.А. Оценка земель: теория, методическое обеспечение, практика: учебное пособие. Омск: Омский ГАУ, 2022. 121 с.
9. Гилева Л.Н. Современные проблемы землеустройства, кадастра и рационального землепользования: учебное пособие. Тюмень: ТИУ, 2020. 93 с.

IMPROVING THE IMPLEMENTATION OF COMPLEX CADASTRAL WORKS AS A TOOL FOR IMPROVING THE EFFICIENCY OF REAL ESTATE MANAGEMENT

A.A. Artemyev, I.A. Lepekhin, O.E. Lazarev

Abstract. The article discusses the issues of carrying out complex cadastral works as a tool aimed at improving the efficiency of real estate management. It is indicated that these works are large-scale, as they affect a complex of territories, i.e. they are not limited to accounting for a single land plot or a capital construction facility. The analysis of the factors influencing the quality of the implementation of these works in the Tver region is carried out. The indicators and criteria for evaluating the effectiveness of complex cadastral works are given. The main directions of optimization of the process of complex cadastral works are outlined.

Keywords: complex cadastral works, assessment indicators, efficiency, optimization of implementation, real estate object, boundary, cadastral activity, land plot.

Об авторах:

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по научной и инновационной деятельности, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

About the authors:

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Associate Professor, Vice-Rector for Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

LEPEKHIN Ilya Aleksandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lazarev_tvgu@mail.ru